

BAB V

PEMBAHASAN

A. Praktik keperantaran (*wasathah*) dalam bidang properti di Kabupaten Tulungagung.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa fakta bagaimana Praktik keperantaran (*wasathah*) dalam bidang properti yang terjadi di masyarakat Kabupaten Tulungagung, apakah sama dengan teori dan aturan hukum atau justru terjadi kesenjangan di antara keduanya

Praktik keperantaran (*wasathah*) dalam bidang properti di Kabupaten Tulungagung, merupakan Bisnis properti berkaitan dengan akad *wasathah* adalah akad keperantaraan (*Makelarage*) yang menimbulkan hak bagi *Wasith* (perantara) untuk memperoleh pendapatan/imbalan baik berupa keuntungan (*al-ribh*) atau upah (*ujrah*) yang diketahui (*ma'lum*) atas pekerjaan yang dilakukannya.¹

Praktik keperantaraan (*wasathah*) di kabupaten Tulungagung menggunakan akad atau perjanjian tetapi tidak tertulis atau lisan saja, hanya berdasarkan azas kepercayaan dan kejujuran, dalam akad yang dilakukan disepakati besar komisi atau upah yang diberikan dari penjual untuk harga jual Rp.100.000.000. ke atas dengan besaran komisi 2.5%, untuk harga jual rumah atau tanah kurang dari Rp 100.000.000. besaran komisi yang diberikan 5%., sedangkan dari pihak pembeli ada yang memberi komisi atau upah seikhlasnya, bahkan ada juga yang tidakmemberikan sama sekali.²

Apa yang dilakukan para makelar di Kabupaten Tulungagung ini sesuai dengan ayat

¹Fatwa DSN-MUI No.93/DSN-MUI/IV/2014 tentang Keperantaraan (*Wsathah*) dalam bidang property.

²Hasil wawancara dengan makelar. Bp. Mulyono, tanggal 10 April 2016

Alqu'an Surah Almaidah ayat 1:

لَا يَحِلُّ لَكُمُ الْبَيْعُ بِأَنْفُسِكُمْ فِي الْحَجِّ ۗ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ فَأُوْحِدْهُ إِلَىٰ عَذَابِ اللَّهِ عَظِيمٍ ۗ
لَا يَحِلُّ لَكُمُ الْبَيْعُ بِأَنْفُسِكُمْ فِي الْحَجِّ ۗ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ فَأُوْحِدْهُ إِلَىٰ عَذَابِ اللَّهِ عَظِيمٍ ۗ
لَا يَحِلُّ لَكُمُ الْبَيْعُ بِأَنْفُسِكُمْ فِي الْحَجِّ ۗ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ فَأُوْحِدْهُ إِلَىٰ عَذَابِ اللَّهِ عَظِيمٍ ۗ
لَا يَحِلُّ لَكُمُ الْبَيْعُ بِأَنْفُسِكُمْ فِي الْحَجِّ ۗ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ فَأُوْحِدْهُ إِلَىٰ عَذَابِ اللَّهِ عَظِيمٍ ۗ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu³. dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.(Al-Maidah:1)⁴

Akad (perjanjian) yang dimaksudkan dalam ayat tersebut adalah janji hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya. Janji itu ada yang tertulis dan ada pula yang hanya dengan lisan saja dan bahkan ada yang berpegang kepada adat-istiadat semata-mata. Hal itu semua dipandang sebagai janji dan tidak boleh dipungkiri, sekiranya terjadi pelanggaran, akan mendapat ancaman hukuman yang berat di akhirat kelak.

Seperti yang dikemukakan oleh Tjiptoherijanto, dikutip dari Imron Fauzi, menyatakan bahwa Makelar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram maupun yang syubhat. Imbalan berhak diterima oleh seorang makelar setelah ia memenuh akadnya, sedang pihak yang menggunakan jasa makelar harus memberikan imbalannya, karena upah atau imbalan pekerja dapat meningkatkan kesejahteraan pekerja yang bersangkutan.⁵

³ Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

⁴ Dept. Agama RI *Alqur'an dan terjemah* (Dept Agama RI, 2012)

Meskipun pada praktiknya makelar di Kabupaten Tulungagung ini sudah membuat akad, namun dalam pembuatan akadnya tidak tertulis hanya berdasarkan kepercayaan dan kejujuran semata, mereka dengan ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram maupun yang syubhat.

Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul, sesuai dengan kehendak syariat yang ditetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Rumusan akad mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus. Akad ini diwujudkan Pertama, dalam ijab dan qabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan. Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau transaksi dapat dartikan sebagai kemitraan yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.⁶

Ijab Qabul merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau akad. Definisi ijab menurut ulama Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun menerima, sedangkan qobul adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang yang pertama. Menurut ulama selain Hanafiyah, ijab adalah pernyataan yang keluar dari orang yang menyerahkan benda, baik dikatakan oleh orang pertama atau kedua, sedangkan Qobul adalah pernyataan dari orang yang menerima.⁷

⁶ A. Mas'adi Ghufron, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta, PT. Grafinda Persada, 2002) 76

⁷ Rahmat H. Syafie, *Fiqh Muamalah*, (Bandung Pustaka Setia, 2001) I 43.

Dari dua pernyataan definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa akad Ijab Qabul merupakan ungkapan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi atau kontrak atas suatu hal yang dengan kesepakatan itu maka akan terjadi pemindahan hak antar kedua pihak tersebut

Menurut Saifudin Mujtaba, dikutip dari Imron Fauzi, Makelar adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah atau mencari keuntungan sendiri tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain, makelar itu ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan terlaksananya jual beli tersebut.⁸

Dalam persoalan ini, kedua belah pihak mendapat manfaat. Bagi makelar (perantara) mendapat lapangan pekerjaan dan uang jasa dari hasil pekerjaannya itu. Demikian juga orang yang memerlukan jasa mereka, mendapat kemudahan, karena ditangani oleh orang yang mengerti betul dalam bidangnya. pekerjaan semacam ini, mengandung unsur tolong menolong.

Berkaitan dengan hal tersebut diketahui pekerjaan *samsarah* dalam hal ini berhak menerima imbalan setelah memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa *samsarah* harus segera memberikan imbalan tidak boleh menhanguskan atau menghilangkannya. Persoalan upah mengupah untuk sama-sama mengambil manfaat dari suatu pekerjaan diperbolehkan, asalkan setelah pekerjaan selesai dilakukan kemudian orang yang mengupah membayar imbalan yang setimpal. Artinya kerja sama yang dilakukan diperbolehkan selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan

⁸Saifuddin Mujtaba, *Masailul Fiqhiyah*. (Jombang Rousyan Fiqr., 2007) 239

menjauhi pengkhianatan.

Dalam praktik untuk mendapatkan komisi atau upah para makelar di Kabupaten Tulungagung juga hanya meminta sesuai dengan apa yang disepekati dengan akad yang dibuat dengan penjual yang ingin menjual rumah atau tanahnya, yaitu untuk harga jual Rp.100.000.000. ke atas dengan besaran komisi 2.5%, untuk harga jual rumah atau tanah kurang dari Rp 100.000.000. besaran komisi yang diberikan 5%., sedangkan dari pihak pembeli ada yang memberi komisi atau upah seikhlasnya, bahkan ada juga yang tidak memberikan sama sekali.

Upah makelar menurut undang-undang disebut provisi; dalam praktek hal ini disebut *courtage*.⁹Untuk menghindari jangan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, maka barang-barang yang akan ditawarkan dan diperlukan harus jelas. Supaya tidak timbul salah paham, begitu juga dengan imbalan jasa dan pembagian keuntungan harus ditetapkan lebih dahulu, apalagi nilainya dalam jumlah yang besar. Biasanya, kalau nilainya besar ditandatangani perjanjian di hadapan notaries

Dalam masyarakat juga berlaku kebiasaan (adat-istiadat), bahwa imbalannya tidak ditentukan dan hanya berlaku sebagaimana biasanya yaitu 2,5 % dari nilai transaksi. Ada juga yang berlaku 2,5 % dari penjualan dan 2,5 % dari pembeli. Supaya tidak terjadi salah paham, maka pemilik barang dan *samsarah* dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang diperoleh pihak *samsarah*. Boleh mengambil dalam bentuk persentase (komisi) atau mengambil kelebihan dari harga yang di tentukan oleh

⁹Achmad Ichsan, *Lembaga Perserikatan, Surat-Surat Berharga, Aturan-aturan Angkutan*,(Jakarta: Pradnya Paramita, 1993) 33

pemilik barang, itu semua tergantung kesepakatan kedua belah pihak

Apa yang dilakukan oleh para makelar di kabupaten Tulungagung, tersebut sesuai juga dengan Fatwa DSN-MUI Nomor: 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad *Ju'alah*; adalah Imbalan *Ju'alah* hanya berhak diterima oleh pihak *maj'ul lahu* apabila hasil dari pekerjaan tersebut terpenuhi dan pihak *Ja'il* harus memenuhi imbalan yang diperjanjikannya jika pihak *maj'ul lah* menyelesaikan (memenuhi) prestasi (hasil pekerjaan/*natijah*) yang ditawarkan.¹⁰

Menurut Imam Mushonnif dikutip dalam Muhammed Lubab, mengatakan: dalam *Ju'alah* orang yang melakukan pekerjaan tidak berhak atas upah/hadiah kecuali karena selesainya pekerjaan. Jika seseorang menetapkan hadiah atas pengembalian budak yang hilang, kemudian ada orang yang mengembalikannya ke pintu rumah, tapi budak tersebut lari atau mati sebelum diterima oleh pemiliknya, maka orang yang mengembalikan tadi tidak berhak sesuatu pun dari upah/hadiah. Karena, yang dimaksud adalah pengembalian budak dan upah/hadiah adalah imbalannya, sedangkan dalam hal ini tujuan tersebut tidak terwujud.¹¹

Dapat dicermati dalam memahami penjelasan tersebut, maka dapat disimpulkan dua hal yang menjadi ciri *Ju'alah*: (a) upah tidak boleh diberikan di awal ataupun ditengah harus di akhir akad, dan (b) proses tidak dihargai sama sekali, yang dinilai adalah hasilnya.

Yang dipraktikkan oleh para makelar di Kabupaten Tulungagung ini sesuai dengan

¹⁰Fatwa DSN-MUI Nomor: 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad *Ju'alah*

¹¹Muhammed Lubab, *Dalam Tinjauan fikih*, <http://lubabulmubahitsin.blogspot.co.id/2008/02/mlm-dalam-tinjauan-fikih.htm> diakses 22.04.2016.

menawar harga rumah dan tanah yang mereka minati. Apabila terjadi kesepakatan maka perantara baru mendapat upah/imbalan atas pekerjaan yang mereka lakukan.

Hal ini sesuai dengan pendapat Hendi suhendi, seperti dikutip gus-ayi.blogspot, Menjadi makelar hukumnya halal, karena makelar yang baik merupakan petunjuk jalan dan perantara antara penjual dan pembeli, dan banyak mempermudah keduanya dalam melakukan perdagangan dan mendapatkan keuntungan¹⁴

Dengan adanya makelar ini, sangat dibutuhkan untuk memudahkan dunia perdagangan properti, Sebab tidak sedikit orang yang tidak pandai tawar-menawar, tidak mengetahui cara menjual atau membeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual.

Pekerjaan sebagai perantara atau makelar memang memberikan manfaat bagi semua pihak, yaitu pembeli, penjual dan perantara itu sendiri. Usaha ini dibutuhkan sebagaimana halnya pekerjaan lain yang dapat memberi manfaat, atau saling menguntungkan antara satu dengan yang lainnya.

Perantara atau makelar di Kabupaten Tulungagung ini dalam pekerjaannya menekankan pada aspek kepercayaan, keikhlasan dan kejujuran, Mereka telah menjadi perantara antara penjual dengan pembeli. Mereka memudahkan orang yang hendak menjual rumah, tanah, dan properti lainnya. Demikianpun sebaliknya mereka memudahkan orang yang ingin mendapatkan rumah, tanah, dan properti lainnya seperti yang diharapkannya.

Dalam Praktik keperantaan (*wasathah*) di Kabupaten Tulungagung ini para

¹⁴ Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2010) 85

makelar memegang teguh “kebiasaan” sebagai dasar dalam melaksanakan pekerjaannya, mereka menganggap tidak boleh mengambil keuntungan lebih dalam bertransaksi bisnis dalam penjualan rumah atau tanah, karena merupakan sesuatu yang sacral, dapat membuat mudharat kalau mengambil keuntungan, terlalu banyak melebihi dari ketetapan yang sudah ditetapkan adat kebiasaan.

Berkenaan dengan “kebiasaan” ini menurut Bellefroid, dikutip dari Budiyanto kebiasaan merupakan semua peraturan yang meskipun tidak ditetapkan oleh pemerintah, tetapi ditaati oleh seluruh rakyat karena mereka yakin bahwa peraturan itu berlaku sebagai hukum. Agar kebiasaan itu mempunyai kekuatan dan dapat dijadikan sebagai sumber hukum, adanya perbuatan yang dilakukan berulang kali dalam hal yang sama yang selalu diikuti dan diterima oleh orang yang lainnya. Adanya keyakinan hukum dari orang-orang atau golongan-golongan yang berkepentingan.¹⁵

Perbuatan yang diulang-ulang terhadap hal yang sama kemudian diterima serta diakui oleh masyarakat. Di dalam masyarakat, kenyataan keberadaan hukum tidak tertulis atau kebiasaan diakui sebagai norma hukum yang patut dipatuhi. Maksudnya adanya keyakinan bahwa kebiasaan itu memuat hal-hal yang baik dan pantas ditaati serta mempunyai kekuatan mengikat

Menurut Achmad Sri Wintala, dikutip dari Setiana Putri Wulandari manusia terlibat dengan kebudayaannya sesuai dengan tempat mereka menetap atau daerah yang di tinggalkannya. Kebudayaan itu dikembangkan secara turun menurun kepada anak-anak dan cucu mereka agar kebudayaan tersebut tidak mengalami kepunahan. Istilah

¹⁵Budiyanto, *Dasar-Dasar Ilmu Tata Negara*, (Jakarta: Erlangga 2003) 124

kebudayaan mengacu pada keyakinan, ideologi, dan mitos. Ini yang disebut elemen spiritual dan psikologis kebudayaan.¹⁶

Biasanya kepercayaan *pamali* dan *mitos* ini sangat di yakini oleh orang-orang dahulu atau nenek moyang mereka, yang meyakini adanya pantangan-pantangan yang harus ditaati untuk menghindari *Bala* atau musibah. Di zaman yang sudah modern seperti ini, kepercayaan atau Mitos biasanya masih melekat dan diyakini oleh orangtua atau *sesepuh* di pedesaan atau tempat yang masih kental dengan budaya daerahnya yang masih mempercayai adanya Pamali dan Mitos.

Kebudayaannya yang masih kental sehingga *pamali* dan *mitos* ini menjadi kepercayaan turun-menurun yang diwariskan oleh orangtua atau masyarakat Jawa tempo dulu.¹⁷ *Pamali* sendiri secara hafiah memiliki kesamaan arti dengan pantangan atau ketabuan, *Pamali* Jawa adalah pantangan dari masyarakat Jawa yang harus dihindari oleh anggota masyarakatnya sendiri. Apabila pantangan tersebut dilanggar, pelanggarnya akan mendapatkan risikonya.

Seperti halnya dengan Keperantaraan (*Wasathah*) atau permakelaran yang mereka jalankan juga masih terpengaruh dengan kesakralan yang ada di masyarakat, hanya berani menerima yang sesuai dengan adat kebiasaan, lebih dari itu tidak berani, ada rasa ketakutan dan was-was kalau melanggar pantangan tersebut.

Bagi orang Jawa terdapat filsafat tentang tanah dalam prinsip kepemimpinan sosial Astabrata (delapan prinsip) pada *Lakon Wahyu Makutharama*, di mana satu di antaranya adalah Laku Hambeging Kisma. Maknanya adalah seorang pemimpin yang

¹⁶Achmad, Sri Wintala. *Pamali & Mitos Jawa Ilmu Kuno antara Bejo dan Kesialan*. (Yogyakarta: Araska. 2014) 105

¹⁷Edi Sedyawati, *Kajian Arkeologi, Seni, dan Sejarah*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006) 97

selalu berbelas kasih dengan siapa saja. *Kisma* artinya tanah. Tanah tidak memedulikan siapa yang menginjaknya, semua dikasihani. Tanah selalu memperlihatkan jasanya. Walaupun dicangkul, diinjak, dipupuk, dibajak tetapi malah memberi subur dan menumbuhkan tanam-tanaman. Filsafat tanah adalah air tuba dibalas air susu. Keburukan dibalas kebaikan dan keluhuran.¹⁸

Jadi dapat kita pahami menurut filsafat orang Jawa sangat menghormati dengan yang namanya tanah, tanah dianggap sebagai pemimpin yang selalu berbelas kasih dengan siapa saja. Tanah tidak memedulikan siapa yang menginjaknya, semua dikasihani. Tanah selalu memperlihatkan jasanya. Dengan jasa-jasanya itulah tanah walaupun dicangkul, diinjak, dipupuk, dibajak tetapi malah memberi subur dan menumbuhkan tanam-tanaman.

Dalam Hukum Adat, berkembang teori bahwa manusia merupakan benih yang ditanamkan langit sebagai ayah di kandungan bumi sebagai ibu. Pandangan ini melahirkan pandangan dasar bagaimana seharusnya hubungan manusia dengan alam sekitarnya, yang merupakan saudara saudaranya.¹⁹

Dengan pandangan seperti itu orang Jawa sangat menghormati tanah yang dianggap sebagai ibu kandung sendiri, seperti juga rumah yang berada diatas tanah, makanya mereka tidak berani mengambil keuntungan atas penjualan tanah dan rumah meskipun mereka memakelarnya.

B. Relevansi Keperantaraan (*wasathah*) dalam bidang Properti menurut Fatwa

¹⁸*Ibid.*

¹⁹Purwadi dalam <http://tunggakjaramajak.blogspot.com/2010/05/ajaran-filsafat-jawa.html>, diakses pada 22.04.2016.

No.93/DSN-MUI/IV/2014 di Kabupaten Tulungagung.

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam kerangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan.²⁰

Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak. Hubungan ini merupakan fitrah yang sudah ditakdirkan oleh Allah. karena itu ia merupakan kebutuhan sosial sejak manusia mulai mengenal arti hak milik. Islam sebagai agama yang komprehensif dan universal memberikan aturan yang cukup jelas dalam akad untuk dapat diimplementasikan dalam setiap masa.

Begitupun dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad. Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari.

Begitu juga seperti yang dilaksanakan dalam keperantaraan (*wasathah*), dimana dalam pelaksanaannya menggunakan *akad samsarah* sebagaimana termaktub dalam Fatwa Nomor:93/DSN-MUI/IV/2014 tentang keperantaraan (*wasathah*) dalam bidang property. dan juga melaksanakan praktik ju'alah seperti Fatwa Nomor : 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Ju'alah.

²⁰Soekanto Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta, Rajawali Press, Cetakan : ke-42, 2009) 53

Menurut H. Ismail Nawawi, dalam sistem perdagangan atau jual beli dalam realitasnya seringkali ada perantara (*simsar*) yaitu seseorang yang menjual barang orang lain atas dasar upah dari yang punya barang tersebut dengan usaha yang telah dilakukannya. Orang yang menjadi perantara dalam sistem perdagangan dinamakan makelar, walaupun namanya *simsar* namun nyatanya bertugas sebagai badan perantara dalam penjualan komoditi, baik mengatasnamakan dirinya sendiri maupun atas nama orang perseorangan atau perusahaan pemilik barang atau komoditas.²¹ Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik transaksi berbentuk jasa atau berbentuk barang.

Menurut Sayid Sabiq perantara (*simsar*) adalah orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli.²² Jadi *samsarah* adalah perantara antara biro jasa dengan pihak yang memerlukan jasa mereka (produsen, pemilik barang), untuk memudahkan terjadinya transaksi jual-beli dengan upah yang telah disepakati sebelum terjadinya akad kerja sama tersebut, dalam transaksi juga tentunya terjadi komunikasi yang intensif dari perantara dengan penjual atau pembeli, komunikasi intensif inilah yang menjadikan kerjasama terjalin, sehingga setiap penawaran barang atau komoditas yang dilakukan oleh perantara dapat diterima oleh pembeli, dan menyakinkan kepada pembeli bahwa barang yang ditawarkan merupakan barang atau komoditas terbaik yang mau dijual. Kalau barang atau komoditas yang ditawarkan menjadikan pembeli tertarik, pastilah nantinya akan terjadi transaksi, dan akad dapat langsung dilakukan.

²¹Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Ciawi Bogor, Ghalia Indonesia, April 2012) 82

²²Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 12, (Bandung: PT Al-Ma'rif, 1996) 15

Seperti halnya juga dapat kita lihat dalam Permendag No 33 tahun 2008 menjelaskan bahwa: Makelar properti merupakan istilah keren dari pialang atau makelar properti. Makelar properti bertugas menjembatani investor atau pembeli dan penjual. Keberadaan makelar properti sangat membantu bagi para penjual atau pembeli yang ingin membeli, menyewa, dan menjual properti yang diinginkan. Jasa makelar properti dalam jual-beli-sewa properti ditopang oleh sinergi dukungan lima *stakeholder* utama yaitu : Pemerintah, Perbankan, Developer, Asosiasi dan Masyarakat²³

Dengan demikian dapat kita ketahui bahwa sebenarnya Makelar property merupakan pekerjaan terhormat dimana dalam kerjasama yang lebih besar harus mendapat dukungan oleh lima *stakeholder* utama yaitu : Pemerintah, Perbankan, Developer, Asosiasi dan Masyarakat, tanpa itu semua pekerjaan yang lebih besar tentunya tidak dapat terlaksana, seperti pembangunan perumahan dalam jumlah yang lebih besar, pembangunan apartemen dan sebagainya.

Pelaksanaan permakelaran di kabupaten Tulungagung, imbalan atau pendapatan yang diberikan kepada makelar (*wasith*) berupa keuntungan atau upah (*ujrah*), adalah menurut “kebiasaan” hanya meminta sesuai dengan apa yang disepakati dengan akad yang dibuat dengan penjual yang ingin menjual rumah atau tanahnya, yaitu untuk harga jual Rp.100.000.000. ke atas dengan besaran komisi 2.5%, untuk harga jual rumah atau tanah kurang dari Rp 100.000.000. besaran komisi yang diberikan 5%, sedangkan dari pihak pembeli ada yang memberi komisi atau opah seikhlasnya, bahkan ada juga yang tidak memberikan sama sekali.

²³ Peraturan No. 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang perusahaan perantara perdagangan *properti*

Tentang komisi ini dapat kita lihat dalam Permendag No 33 tahun 2008, dimana didalamnya menjelaskan : Menurut peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti menetapkan besaran komisi untuk Makelar properti minimal 2 persen dari nilai transaksi.

Dalam proses deal transaksi jual beli sewa rumah, tanah, dan properti lainnya Makelar properti bersertifikat biasanya perusahaan menetapkan standar komisi yang pasti, yakni:

1. Komisi 3% untuk harga jual lebih kecil atau sama dengan 1M.
2. Komisi 2.5% untuk harga jual antara 1M sampai 3M
3. Komisi 2% untuk harga jual lebih besar 3M
4. Untuk komisi sewa dan kontrak: yakni 5%²⁴

Dalam peraturan menteri No.33/M-DAG/PER/8/2008 tentang perusahaan perantara perdagangan property, ada banyak hal yang diatur dalam Permendag No 33 tahun 2008 tersebut. Antara lain yang paling penting adalah Setiap perusahaan makelar harus memiliki Surat Izin Usaha Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (SIU-P4). Izin tersebut dikeluarkan oleh Direktorat Bina Usaha Dan Pendaftaran Perusahaan Departemen Perdagangan. SIU-P4 dan setiap lima tahun SIU-P4 harus didaftarkan kembali.

Untuk mendapatkannya, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Antara lain, memiliki paling sedikit 2 orang tenaga ahli sebagai pimpinan perusahaan dan seorang

²⁴Peraturan No. 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan *Properti*

Makelar properti. Semua bentuk perusahaan bisa mengajukan SIU-P4, baik berbentuk PT, CV, koperasi, firma, ataupun perorangan. Jadi Makelar tradisional juga diakomodir dalam peraturan ini.

Dengan telah memegang SIU-P4, setiap perusahaan wajib menyampaikan laporan kegiatan perusahaan, seperti hasil penjualan tahunan, kepada Direktur Bina Usaha Dan Pendaftaran Perusahaan Departemen Perdagangan, setiap satu tahun sekali.

Pada pelaksanaan keperantaraan (*wasathah*) di Kabupaten Tulungagung, karena berskala kecil hanya membantu menjualkan rumah dan tanah orang yang meminta bantuan, sehingga ada keengganan untuk mengurus surat-surat perizinan yang dirasa terlalu merepotkan, padahal kalau makelar berskala besar itu dalam pekerjaannya harus mempunyai izin yang dikeluarkan oleh Menteri Perdagangan RI.

Sebagaimana dalam peraturan No.33/M-DAG/PER/8/2008, dijelaskan bahwasebelum melaksanakan perjanjian adalah-hal yang perlu disiapkan, Perusahaan perantara properti dalam menjalankan kegiatannya wajib membuat perjanjian tertulis dengan pemberi tugas. paling sedikit memuat:

- a. lingkup kegiatan yang ditugaskan;
- b. obyek properti;
- c. hak dan kewajiban para hak;
- d. nilai atau persentase dan tata cara pembayaran komisi;
- e. masa berlaku perjanjian meliputi masa aktif dan masa pasif; dan
- f. penyelesaian perselisihan.

Menurut Zamzami Akhsan (2012) Menjelaskan, dalam penelitiannya untuk

mengetahui bagaimana praktek dari kinerja makelar dalam jual-beli bawang merah di Desa Keboledan, dan untuk mengetahui bagaimana bentuk akad dalam jual-beli bawang merah untuk menjualnya lebih bermanfaat secara khusus dilakukan oleh makelar, bentuk akad (*shighah*) dari transaksi jual-beli yang tidak secara sharih (jelas) yaitu menggunakan ucapan kiasan, yang dari perkataan tersebut terkandung maksud sebagai sewa jasa tenaga untuk menjualkan barang, dan mereka memahami maksudnya. Maka ijab qabul sebagai manifestasi perasaan suka sama suka untuk melakukan transaksi, yang demikian dibolehkan sesuai dengan perkataan Ibnu Abbas, artinya yaitu “tidak mengapa seseorang berkata: juallah barang ini, harga selebihnya sekian dan sekian menjadi milikmu”²⁵.

Namun tidaklah halnya dengan keperantaraan(*wasathah*) di Kabupaten Tulungagung, dalam pelaksanaan kerjanya hanya melakukan kerja sama secara kepercayaan dan kejujuran, dimana keperantaraan yang dijalankan hanya menerima upah dari pekerjaan mereka lakukan apabila mendapat pembeli yang tertarik terhadap rumah atau tanah yang ditawarkan dan membelinya baru makelar atau pentara mendapatkan komisi atau upah yang mereka akan terima, kalau tidak mendapatkan pembeli selama waktu yang ditentukan misalnya 3 (tiga) bulan maka makelar atau perantara tidak mendapat upah atas pekerjaannya.

Sehingga akad yang digunakan bukan akad *ijarah* atau dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 93/DSN-MUI/IV/2014, dikenal dengan *Wakalah bil ujah*, dengan menggunakan akad *Jualah* yang dalam akadnya upah tidak boleh diberikan di awal

²⁵Zamzami, Akhsan *Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Makelar Jual Beli Bawang Merah (Studi Kasus di Desa Keboledan Wanasari Brebes)* IAIN Walisongo, 2012

ataupun ditengah harus di akhir akad, dan proses tidak dihargai sama sekali, yang dinilai adalah hasilnya.

Dan akad *Samsarah*. merupakan pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah atau mencari keuntungan sendiri tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain, makelar itu hanya penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan terlaksananya transaksi jual belidimana akad keperantaraan yang menimbulkan hak bagi perantara untuk memperoleh pendapatan/imbalan baik berupa keuntungan atau upah yang diketahui atas pekerjaan yang dilakukannya;

Lain lagi dengan menelitian yang dilakukan oleh Muhammad Umar Saifuddin, tentang akad makelar yang terjadi di Desa Pucangombo Kecamatan Tegalombo Kabupaten Pacitan yaitu ketika para peternak hewan akan menjual hewan mereka, maka akan menadatanginya seorang makelar hewan yang ada di desa tersebut, kemudian pihak penjual akan menyampaikan maksud dan tujuan mereka datang kepada makelar, yaitu akan menjual hewan, dengan akad seperti ucapan “pak saya minta tolong kepada bapak untuk menjualkan hewan ternak saya? apakah bapak bersedia menjualkan hewan ternak saya?” kemudian pihak makelar menjawab “ia saya siap”. Kemudian pihak makelar akan melihat hewan yang akan dijual. Setelah itu pihak makelar akan menanyakan “berapa harganya?” kemudian pihak penjual akan menawarkan harga hewan mereka, dengan menyebutkan harga tawar, seperti “saya jual hewan saya dengan harga Rp 10.000.000,”.

Seorang makelar dalam melaksanakan pekerjaannya mengharapkan keuntungan

atau upah yang akan didapatkannya. Dalam mencari keuntungan atau upah bagi makelar yang ada di Desa Pucangombo Kecamatan Tegalombo Kabupaten Pacitan ada beberapa cara yang mereka lakukan:

1. Pihak makelar akan mendapatkan imbalan secara langsung dari penjual, apabila berhasil menjual hewannya. Misalnya dengan mengatakan, “jika kamu berhasil menjual sapi saya, maka kamu mendapatkan upah sebesar Rp 200.000,00”. Jadi upah makelar langsung bisa diketahui oleh pihak makelar ketika akad terjadi.
2. Makelar mendapatkan upah dari pihak penjual dan pembeli dengan mensyaratkan dalam akadnya upah dari keduabelah pihak sekaligus.
3. Makelar mendapatkan upah dari kelebihan harga yang ditawarkan oleh pihak penjual, di sini pihak makelar akan mendapatkan imbalan dari selisih harga yang ditawarkan penjual, pihak penjual hanya mengatakan berapa harga hewan mereka, dan akan mengambil uang hasil penjualan sesuai dengan harga dalam perjanjian, selebihnya untuk makelar sebagai upah baginya²⁶

Kalau kita mengkaji tentang penelitian yang dilakukan oleh Muhammad umar saifuddin ini maka kita akan mengetahui bahwa akad yang digunakan dalam transaksi jual beli sapi sudah menggunakan akad Wakalah dil ujah, jualah dan samsarah. Apa yang dilakukan makelar atau perantara, dimana makelar atau perantara boleh mengambil untung sepertiterlihat pada penjelasan :pihak penjual hanya mengatakan berapa harga hewan mereka, dan akan mengambil uang hasil penjualan sesuai dengan harga dalam perjanjian, selebihnya untuk makelar sebagai upah baginya

²⁶Muhammad umar saifuddin “Tinjauan hukum islam terhadap praktik makelar hewan di desa pucangombo kecamatan tegalombo kabupaten pacitan” 2012.

